

I temi di ricerca emergenti nel campo dell'estimo e della valutazione

Patrizia Lombardi

Premessa

La ricerca scientifica nel campo dell'estimo e della valutazione economica ha registrato negli ultimi decenni un evidente sviluppo per quanto riguarda contenuti scientifici e tematiche affrontate. Dietro al termine valutazione, si riconoscono infatti approcci molto differenti tra loro: stime immobiliari, valutazioni di derivazione economico - finanziaria ed analisi di investimenti immobiliari, misure contabili dei costi sociali di piani e progetti pubblici, valutazioni multicriteriali ed euristiche rivolte all'apprendimento collettivo e alla costruzione sociale di problemi e soluzioni, misure quantitative per il monitoraggio ambientale e urbano.

Il processo di ampliamento del campo di interesse della disciplina estimativa che ha portato i ricercatori ad interessarsi oltre che della stima dei beni privati, anche di beni pubblici, di beni culturali, di piani e progetti, di ambiente e sostenibilità, è stato graduale¹, ma certamente non lineare ed omogeneo come dimostra il vivace dibattito registrato a partire dalla seconda metà degli anni '80 nelle principali riviste scientifiche di settore, come *Aestimum* e *Genio Rurale* (ora *Estimo e Territorio*) oltre che nei temi di diversi Convegni organizzati in ambito disciplinare² e incontri del CeSET.³

Sul piano teorico ed applicativo questo processo ha comportato una straordinaria diversificazione di temi e ambiti di ricerca e la sperimentazione di approcci e metodi radicalmente eterogenei per riferimenti scientifici ed operativi. La eterogeneità dei temi trattati e la

¹ Si vedano, in particolare, i manuali di: Medici (1955); Forte (1973); Fusco Girard (1987); Grillenzoni e Grittani (1990; 1994).

² Si ricordano, tra gli altri, i Convegni organizzati a Capri e Napoli e riportati nei rispettivi Atti: Barbanente (a cura di), 1989; Realfonzo (a cura di), 1992.

³ Tra i principali temi degli incontri CeSET nel periodo considerato, verificabili anche dagli Atti degli stessi seminari, si registrano i seguenti: "La valutazione del danno ambientale" (1989), "Sviluppo sostenibile nel territorio" (1991), "Lo sviluppo sostenibile delle aree metropolitane" (1994).

diversità dei riferimenti epistemologici che sono alla base delle diverse pratiche valutative hanno certamente contribuito alla crescita della ricerca in questo campo. D'altra parte la domanda di valutazione ha assunto un peso crescente sia nei processi di pianificazione urbana e territoriale che nell'iter di realizzazione delle opere pubbliche (legge 109/94 e smi, dpr 554/99); di conseguenza le occasioni per una interazione fra piano/progetto e valutazione sono notevolmente incrementate.

Le stime immobiliari e le valutazioni di carattere economico risultano fondamentali e strumentali per una corretta gestione del territorio sia in tema di fiscalità immobiliare, sia per definire i programmi di sviluppo locale, come gli Strumenti di programmazione negoziata, i Programmi integrati e le iniziative Comunitarie. Infatti, le decisioni di carattere urbanistico implicano evidenti ricadute nel campo dell'estimo immobiliare, nella valutazione dei progetti e nella definizione dei rapporti tra protagonisti del mercato urbano (dalla fiscalità alle strategie di investimento economico). La valutazione economica consente di tenere sotto controllo tutti quegli aspetti che permettono di verificare il cambiamento di livello dello sviluppo locale (quali i prezzi immobiliari, l'assorbimento dei prodotti, la dinamicità nelle transazioni, la crescita della domanda, ecc.) e dunque risulta trasversale ai diversi strumenti di pianificazione urbanistica (quali Patto territoriale, Contratto d'area, Agenzia di sviluppo locale, Programma di riqualificazione urbana, Contratto di quartiere, Programma di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio - Prusst, Programma integrato territoriale - Pit, Interreg transfrontaliero, Leader, Urban, Società di trasformazione urbana, ecc.).

Anche nel campo più strettamente ambientale, le tecniche dell'estimo hanno dimostrato una crescente robustezza e validità quali strumenti di gestione dello sviluppo territoriale. La questione ambientale è sicuramente una questione rilevante, che si lega al concetto di sviluppo sostenibile del territorio, ma che pone notevoli problemi sul piano teorico della valutazione. La monetizzazione delle ricadute ambientali di un progetto di intervento, o di una politica di sviluppo, risulta fonte di enormi incertezze dal momento che ci si trova ad operare con effetti intangibili, cioè effetti che si riferiscono a beni o servizi che sono al di fuori di situazioni di mercato.

Le conferme dell'interesse reciproco fra l'area disciplinare dell'estimo e le pratiche operative che riconoscono come cruciale il pro-

blema ecologico sono molte. L'attuazione delle politiche territoriali legate alle Agende XXI, il piano strategico, la riqualificazione sostenibile della città esistente, il rinnovo delle categorie del progetto urbanistico rappresentano occasioni privilegiate per l'incontro fra pianificazione e valutazione, soprattutto in ragione delle difficoltà che gli strumenti pianificatori tradizionali incontrano una volta accettata la sfida della sostenibilità urbana e territoriale (Lombardi e Micelli, 1999).

Partendo dal riconoscimento dell'accresciuta centralità delle valutazioni e delle pratiche di carattere estimativo nella pianificazione e gestione del territorio (crescita verticale) e dell'allargamento delle tematiche di natura valutativa in ambiti di studio eterogenei e diversificati, spesso a carattere multidisciplinare e intersettoriale (crescita orizzontale), il volume intende illustrare alcuni tra i principali temi che attualmente suscitano maggiormente l'interesse dei ricercatori nel campo dell'estimo e della valutazione economica con l'obiettivo di far emergere la ricchezza e varietà dei contributi scientifici che caratterizzano la ricerca in questo settore.

Principali tematiche di ricerca

Benché siano riconoscibili numerosi temi di ricerca, i filoni che attualmente suscitano il maggiore interesse nel dibattito scientifico e tecnico che interessa il campo dell'estimo e della valutazione economica sembrano riconducibili a due principali ambiti di studio. Il primo è inerente alle stime dei beni immobiliari come prerequisito per una corretta gestione in materia di fiscalità, di patrimoni pubblici e di sviluppo locale; il secondo, invece, riguarda la valutazione dei progetti in rapporto alle problematiche qualitative e della sostenibilità.

La centralità della ricerca scientifica relativa alle stime di carattere immobiliare e al mercato è testimoniata anche da alcuni recenti provvedimenti legislativi in materia di fattibilità dei progetti che obbligano chi opera sul territorio (professionisti, amministratori, promotori, investitori, ecc.) ad interessarsi ai problemi della stima dei beni immobili e delle previsioni sull'andamento del mercato⁴.

⁴ Si fa riferimento, in particolare, alla normativa sugli "Studi di fattibilità", ex delibere Cipe 106 e 135/99; e alla normativa in materia di investimenti pubblici di cui alla L.144/99 (NUVV, 2001).

Il marcato interesse verso le tematiche di carattere estimativo e la valutazione può anche essere messo in relazione all'importante ruolo assunto dal mercato immobiliare italiano quale scenario economico di ingenti investimenti di capitali, italiani e stranieri. Secondo recenti previsioni, nei prossimi anni verranno immessi sul mercato proventi da operazioni di dismissione di patrimoni immobiliari, acquisizioni e nuove costruzioni, dai 15 ai 20 mila miliardi di lire (Perin, 2001). A fronte di queste novità, la ricerca nel campo dell'estimo si concentra sulla definizione di nuove regole, strumenti e procedure valutative uniformi ed oggettive, che restringano il campo di variabilità del risultato della stima e sistematizzino la procedura da seguire in funzione di un set di variabili riconosciute significative nella formazione del prezzo. In particolare, nell'ambito dell'analisi dei valori immobiliari attraverso il metodo dei prezzi edonici, si riconoscono due principali direzioni di ricerca: la prima considera la possibilità di utilizzare strumenti statistici impiegati in altre discipline; la seconda, invece, esplora strumenti propri delle scienze cognitive, come reti neurali, logica fuzzy, rough sets, ecc. (Stanghellini e Stellin, 2002).

L'analisi del mercato immobiliare fornisce un contributo di grande importanza anche nel campo delle politiche di acquisizione dei suoli ispirate al principio perequativo, come dimostrano le numerose esperienze realizzate e in corso (Fusco Girard, 1997).

Un secondo importante ambito di applicazione degli strumenti dell'estimo che ha recentemente portato ad una nuova domanda di valutazione riguarda il catasto e la fiscalità immobiliare (L.662/1996; dpr.138/1998). In base alla riforma del Catasto Edilizio Urbano, la determinazione dell'imponibile a fini fiscali fa riferimento al reale valore di mercato degli immobili in funzione delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Nella revisione delle nuove tariffe d'estimo risulta determinante il riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare, grazie alla introduzione del metro quadro di superficie commerciale come nuova unità di consistenza degli immobili che sostituisce il vano (Stanghellini, 1998; Gajo e Miccoli, 1999; Roscelli, 2002).

Un altro tema di ricerca particolarmente interessante - soprattutto in prospettiva - che riguarda il mercato immobiliare fa riferimento al contesto della nuova economia e dell'e-commerce. La nuova economia ha modificato il contesto economico all'interno del quale operano i gestori di grandi patrimoni immobiliari e di fondi immobiliari, mo-

dificando il ruolo di soggetto acquirente e venditore. Le conseguenze sembrano anche interessare le singole fasi che caratterizzano il processo di costituzione e analisi di un portafogli immobiliare, la definizione delle strategie e le performance di portafoglio, l'analisi e la valutazione. Le tecnologie informatiche, e in particolare Internet, hanno permesso la realizzazione di analisi finanziarie ed economiche sempre più complesse e sofisticate, grazie alla possibilità di raccogliere ed elaborare una enorme quantità di dati, al miglioramento della conoscenza dei cicli di mercato, dei prezzi di compravendita, dei saggi di fruttuosità, dei costi di gestione, ecc. Internet ha modificato anche il marketing immobiliare e l'*asset allocation* degli investimenti immobiliari, fino a modificare radicalmente gli strumenti utilizzati all'interno dei processi decisionali. La ricerca in questo campo risulta particolarmente ricca di sviluppi.

In campo ambientale, la disciplina estimativa sperimenta ed implementa con continuità metodologie di stima e valutazione in grado di tener conto, nel calcolo economico, delle caratteristiche di natura qualitativa, delle esternalità e degli intangibili. Ad esempio, gran parte della ricerca sui metodi elaborati all'interno del quadro teorico dell'economia del benessere (come l'analisi Costi Benefici, i metodi *Contingent Evaluation*, *Hedonic Pricing* e *Travel*), è volta a perfezionare, in particolare, la definizione monetaria delle grandezze ambientali e soggettive e la appropriata scelta del tasso di sconto per tener conto delle problematiche intergenerazionali e di sostenibilità (Stellin e Rosato, 1998).

Nel contesto dell'economia del benessere, un altro filone particolarmente ricco di risultati sul piano della ricerca scientifica riguarda il tema dell'economia dei beni culturali, *Cultural economics*, ancora poco sperimentato sul piano pratico in Italia, ma certamente riconosciuto a pieno titolo nell'ambito della comunità scientifica internazionale a partire dagli anni Novanta (Sirchia, 1999). La valutazione economica viene intesa come misura dei benefici connessi all'esistenza e alla fruizione delle risorse ambientali e culturali e fornisce il quadro di riferimento per rappresentare l'ampia segmentazione della domanda di beni e servizi pubblici sotto la forma monetaria della disponibilità a pagare o ad accettare per una gamma di valori attribuiti non solo alla fruizione diretta, ma anche agli usi potenziali e futuri e allo stesso non-uso (*existence value*) delle risorse culturali, in termini di Valore Economico Totale (VET).

Estendendo l'ottica al campo olistico e sistemico della decisione, con riferimento alla sostenibilità urbana e territoriale, sono invece privilegiati gli approcci che si pongono come obiettivo la sintesi delle diverse dimensioni del reale all'interno di un'unica cornice, assicurando quadri ricapitolativi delle molteplici variabili che debbono essere tenute in considerazione nel quadro di un processo di pianificazione. Ad esempio, le più recenti tecniche di valutazione multicriteriale qualitative e di tipo gerarchico (AHP) sono considerate strumenti idonei per organizzare e portare a sintesi le diverse informazioni prodotte nel processo di pianificazione, in un'ottica di valutazione *ex-ante*.

Sotto il profilo metodologico ed operativo, si possono considerare anche i numerosi indici ed indicatori messi a punto allo scopo di misurare lo sviluppo urbano (attraverso approcci *in itinere* e *monitoring*), fino alla più recente produzione di modelli che fanno uso del supporto informatico e dello straordinario progresso compiuto nel campo delle nuove tecnologie informatiche (ad esempio, i modelli GIS).

La controversia sui criteri e sul tipo di indicatori con cui è possibile valutare lo sviluppo urbano sostenibile e le strategie messe a punto dall'Amministrazione in direzione di una sostenibilità locale (Bilancio di mandato, piano strategico, Agenda 21 locale, ecc.) è legata anche al cambiamento della natura degli indicatori stessi. E' evidente come si stia passando da indicatori per lo più economici capaci di valutare la quantità delle risorse impiegate da un processo produttivo, ad indicatori che mirano a fornire un giudizio di sintesi sulla qualità dell'ambiente naturale e costruito.

Lo studio di indicatori e la loro organizzazione in sistemi sembra, allo stato attuale, la strada più seguita per analizzare i cambiamenti dell'assetto urbano e territoriale indotti dagli interventi di trasformazione nel tempo. In campo internazionale, sono stati messi a punto diversi sistemi di indicatori, alcuni già consolidati (sistema OCSE, Nazioni Unite, ecc.), altri in via di formazione e sperimentazione (sistema CRISP, ecc.). Tuttavia, questo argomento presenta ancora ampi spazi di dibattito.

I temi della sostenibilità dello sviluppo che interessano la ricerca in campo estimativo e valutativo non si esauriscono con la questione degli indicatori ma interessano anche il problema più generale del consenso sociale e della gestione istituzionale dei conflitti, dove giocano un ruolo centrale i modelli di valutazione *ex-ante*, di tipo multidimensionale, inquadrati all'interno di appropriati quadri olistici di riferimento (Bobbio e Zeppetella, 1999).

Anche nel campo dei progetti complessi di trasformazione urbana e dei Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (Prusst), risulta fondamentale l'apporto di procedure di valutazione di tipo *ex-ante*, sia in fase di formulazione della proposta, sia nella successiva fase di definizione del programma. In particolare, essendo questi programmi attuabili solo attraverso l'integrazione di risorse finanziarie pubbliche e private, risulta strategico esplicitare vantaggi e svantaggi - in termini di impatto sociale, economico ed ambientale - dei soggetti coinvolti, ad esempio, attraverso la metodologia *Community impact evaluation* (Litchfield, 1996). La definizione di appropriate metodologie di valutazione per la fattibilità di programmi e piani strategici costituisce pertanto un filone di ricerca particolarmente interessante nel campo dell'estimo e della valutazione.

Considerando che nei processi decisionali rivolti ad un corretto sviluppo del territorio entrano in gioco elementi di varia natura, fisica (legati alle risorse fisiche), biologica (legati alla vita delle persone e degli esseri animati), economica (competitività del contesto), etica ed istituzionale (legati alla vita di comunità), si invoca il superamento dei tradizionali approcci di tipo settoriale, per assumere approcci di tipo globale, in grado di prendere in considerazione l'intera rete delle relazioni e delle parti che formano la realtà urbana (CIB W82, 1996). La ricerca, in questo ambito, ha registrato notevoli avanzamenti, soprattutto con riferimento al supporto delle nuove tecnologie. Ad esempio, sono stati messi a punto diversi sistemi di organizzazione della conoscenza e quadri di riferimento per la decisione (*framework*) nel campo dello sviluppo sostenibile. Tra questi, si può citare l'approccio Picabue (Mitchell, et al., 1995) che, per la sua semplicità, è stato adottato in numerosi studi volti a "mappare" le diverse concezioni/ visioni di sostenibilità tra operatori e attori sociali (Palmer et al., 1997; Curwell e Cooper, 1998). Un altro interessante modello è quello del "Prisma pentagonale" per la valutazione delle strategie di sviluppo nel campo delle energie rinnovabili, che classifica gli elementi critici di successo per l'introduzione di nuove tecnologie in cinque principali categorie: *hardware*, *software*, *orgware*, *finware*, *ecoware* (Nijkamp e Pepping, 1998). Un framework molto robusto sul piano teorico, è quello basato sull'approccio dei sistemi multimodali (de Raadt, 1994); questo risulta in grado di spiegare il funzionamento di un sistema, semplice o complesso (come l'ambiente urbano), e di guidare decisioni di sviluppo sostenibile attraverso una completa *check-list* di aspetti di sostenibilità (Lombardi e Basden, 1997; Lombardi, 2001). Infine, il

framework sviluppato dal Network Europeo BEQUEST, *Building Environmental Quality Evaluation for Sustainability through Time*⁵ (EC, DG XII, 1994-1998), fa riferimento a quattro assi per definire le principali dimensioni di sviluppo urbano sostenibile: l'Asse delle Attività di sviluppo urbano o fasi del progetto (Pianificazione, Sviluppo Immobiliare, Progettazione, Costruzione, Uso e Gestione), l'Asse degli Aspetti ambientali e di comunità (Ambientali, Economici, Sociali e Istituzionali)⁶, l'Asse delle Scale spaziali e l'Asse degli Orizzonti temporali (Bentivegna et al., 2002; Deakin et al., 2002a). A differenza degli altri modelli, quest'ultimo fonda la propria validità sulla collaborazione internazionale e inter-professionale di ricercatori e operatori del settore.

Nel campo della valutazione di programmi, politiche e interventi rivolti alla sostenibilità dello sviluppo la ricerca risulta ancora agli esordi ma presenta già ricchi contributi, soprattutto di carattere settoriale. Un recente studio (Deakin et al., 2002b) ha messo in luce che la maggior parte dei metodi e degli approcci di valutazione utilizzati nel ciclo di vita del progetto riguardano in particolare le fasi di programmazione e progettazione, specialmente a livello urbano e micro-urbano, mentre, alle stesse scale, risulta 'scoperta' la fase di esercizio e gestione. Altrettanto scarso approfondimento, sul piano valutativo, hanno ricevuto gli aspetti istituzionali, che riguardano il governo del territorio, la giustizia e l'etica nelle diverse ipotesi di sviluppo. In altre parole, gli attuali metodi di valutazione si presentano particolarmente inadeguati a trattare la complessità che è insita nei processi decisionali di enti pubblici e istituzionali e i diversi interessi degli stakeholders. Di conseguenza, risulta particolarmente difficile verificare la capacità degli organi di governo di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Naturalmente, per una più accurata rappresentazione dello stato della ricerca su questo tema si dovranno attendere i risultati degli studi e dei lavori di ricerca più recenti, molti ancora in corso presso la Comunità Europea, ad esempio, nell'ambito del quinto Programma Quadro che è dedicato a questo tema⁷ (CEC, 1993; 1998).

⁵ I lavori del network sono verificabili sul sito www.surveying.salford.ac.uk/bqextra

⁶ Questa struttura a quattro dimensioni riprende la proposta delle Nazioni Unite di classificare gli aspetti di sostenibilità (UNCSD, 1996) in base a quattro principali gruppi: Ambientale, Economica, Sociale e Istituzionale.

⁷ Tra gli altri, si segnala l'attività della ricerca esplorativa denominata INTELCITY (IST-2001-37373), volta ad indagare effetti/potenzialità delle Nuove Tecnologie sulla Città Sostenibile, anche in termini di e-governance e m-governance (per ulteriori informazioni è possibile consultare il sito: www.scpm.salford.ac.uk/icpart)

Il presente volume non ha la pretesa di essere esaustivo sul piano dei contenuti e dei temi di ricerca in corso, tuttavia presenta un quadro sufficientemente vario ed articolato di argomenti di studio e di ricerca nel campo dell'estimo e della valutazione economica, che può essere considerato come quadro di riferimento di uno stato dell'arte in continua evoluzione.

Rete di ricerca

Anche da questa breve rassegna di temi e ambiti di ricerca che interessano il campo della valutazione economica sembra evidente come l'ambito disciplinare dell'estimo, spesso erroneamente pensato come statico e 'tradizionalista', sia capace non solo di una efficace risposta verso le diversificate domande che derivano dal mondo professionale e da quello accademico⁸, ma anche di polarizzare le istanze che provengono dalle varie parti sociali (enti territoriali, associazioni di categoria, collettività) in direzione di una migliore qualità di vita per le generazioni presenti e future.

Ciò che può valorizzare l'Estimo è uno strumento che sia in grado di mettere in rete la ricerca scientifica sviluppata nel proprio ambito disciplinare (strumento di *networking*) e che nel contempo faciliti il confronto con i destinatari finali della ricerca (strumento di *marketing*).

La proposta che si avanza riguarda la costruzione di un portale dell'Estimo⁹, quale strumento in grado di mettere in relazione i poli di ricerca nazionale del settore e che, contemporaneamente, rappresenti un'interfaccia efficace verso la comunità europea e internazionale, e verso le istanze che provengono dal territorio (Università, Centri di ricerca nazionali e internazionali, Enti locali, Ministero, ecc.).

⁸ Si pensi alla ricca articolazione disciplinare che caratterizza il nuovo modello formativo ("3+2") e che richiede contributi specifici nell'ambito dei diversi corsi di laurea e specializzazioni in lauree e master di secondo livello (ad esempio, economia ed estimo civile, valutazione economica dei progetti, economia ed estimo ambientale, valutazione nel campo del design, ecc.). Su queste tematiche si sono recentemente confrontati i docenti del settore disciplinare ICAR22 nell'ambito di un incontro interuniversitario "Il contributo dell'estimo alla riforma dei percorsi formativi nei settori dell'architettura e dell'ingegneria", organizzato presso la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Genova il 15 febbraio 2002.

⁹ La proposta di un portale dell'Estimo è stata lanciata nell'ambito dell'incontro interuniversitario organizzato a Genova il 15 febbraio 2002. Attualmente è in corso di realizzazione presso il Dipartimento Casa-Città del Politecnico di Torino

In particolare, nel campo della ricerca, il portale dell'Estimo potrebbe avere la funzione di:

- Informare, in tempo reale, i destinatari finali in merito allo stato dell'arte della ricerca, effettuando un monitoraggio continuo e permanente;
- Erogare servizi connessi a compiti accademici ed istituzionali oltre che alle attività di formazione e di didattica;
- Comunicare la ricerca all'interno dello stesso settore disciplinare e all'esterno, verso le altre comunità scientifiche e verso i destinatari finali;
- Cooperare in rete con i centri di ricerca a livello nazionale e internazionale, fornendo anche links e nuove opportunità di lavoro;
- Promuovere lo Spazio Europeo della ricerca¹⁰, evidenziando le potenzialità e i contributi dello specifico settore disciplinare in questa direzione.

In conclusione, il portale intende proporsi come rete di ricerca di carattere estimativo e valutativo, in grado di mettere in relazione i diversi poli di ricerca universitari, favorendone l'interscambio e la cooperazione, e che, contemporaneamente, costituisca un efficace strumento di marketing in grado di raggiungere i destinatari delle iniziative portate avanti dai diversi gruppi di ricerca.

Struttura del volume e principali contenuti

Il volume contiene nove saggi incentrati su tematiche specifiche, riconducibili, da una parte, alle stime dei beni immobiliari con riferimento a fiscalità immobiliare, gestione di patrimoni immobiliari e sviluppo locale, dall'altra, alla valutazione dei progetti in rapporto alle problematiche qualitative e della sostenibilità.

Con riferimento a questi temi, sono presentati i principali risultati di ricerca di giovani studiosi, dottori di ricerca o allievi dei corsi di dottorato¹¹. Il capitolo conclusivo, invece, è redatto dal prof. Peter

¹⁰ La realizzazione dello Spazio europeo della ricerca è l'oggetto specifico del VI Programma Quadro 2002-2006 di Ricerca e Sviluppo Tecnologico (COM - 2001 94 final). L'evoluzione del programma è verificabile sul sito: <http://www.cordis.lu/rtd2002/>

¹¹ Molti dei saggi inseriti in questo volume derivano dai contributi presentati nell'ambito del workshop interuniversitario "*Valutazione in corso*", organizzato presso la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Genova il 20 giugno 2001, che proponeva un confronto sulla ricerca scientifica nel campo dell'estimo e della valutazione, sviluppata nell'ambito dei dottorati italiani.

Brandon dell'Università di Salford, e presenta gli sviluppi della ricerca scientifica nel settore delle costruzioni, a livello europeo e internazionale.

Il primo capitolo del volume, curato da Rosasco, interessa un ambito di ricerca per così dire 'tradizionale' per quanto riguarda l'estimo, ossia la stima dei beni immobili privati. Benché l'ambito di riferimento non sia nuovo, le metodologie di valutazione impiegate risultano piuttosto recenti. Si tratta dei modelli pluriparametrici di tipo statistico-matematici che mirano a individuare e spiegare attraverso una funzione esplicativa, la relazione che intercorre tra un insieme di variabili, caratterizzanti il bene da stimare e il contesto nel quale si colloca, con il prezzo di mercato (Simonotti, 1997).

L'interesse per l'utilizzo di strumenti di questo tipo nasce da diverse motivazioni e, in particolare, dalla consapevolezza che le tradizionali metodologie estimative, basate sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima e altri beni riconosciuti come "omogenei" a questo non sono più sufficienti a rappresentare le mutevoli preferenze ed aspettative di una domanda sempre più influenzata da aspetti qualitativi del mercato.

Il saggio prende in considerazione i principali modelli statistico-matematici, quali l'analisi di regressione multipla, nelle sue forme lineari e non, basata su di un ampio campione statistico, fino ai modelli che inglobano variabili macro e micro economiche legate al tempo (l'inflazione, il tasso di disoccupazione, il reddito), con l'obiettivo di mettere a punto uno strumento di valutazione, di validità generale che, in funzione di un insieme di variabili (o componenti) immobiliari, permetta di ottenere previsioni attendibili del valore degli immobili. Il mercato di riferimento è quello genovese. Il segmento di mercato sul quale si concentra prevalentemente la ricerca è quello degli immobili a destinazione residenziale.

Il principale ostacolo nell'applicazione dei modelli pluriparametrici per la stima dei beni immobiliari è generalmente rappresentato dalla mancanza di sufficienti informazioni. A questo proposito, l'autore propone l'utilizzo di una banca dati nata dalla cooperazione tra l'attività di centri di ricerca, università e agenzie immobiliari locali, denominata ASSIMIL (Associazione per lo Studio e l'Informazione dei Mercati Immobiliari Locali).

Il saggio successivo, curato da Gabrielli, si propone di indagare gli effetti della nuova economia e dell'e-commerce sul mercato immo-

biliare, con particolare riferimento alla finanza immobiliare. Questi effetti hanno conseguenze anche nelle singole fasi che caratterizzano il processo di costituzione e analisi di un portafogli immobiliare, nella definizione delle strategie e delle performance di portafoglio, nell'analisi e nella valutazione.

L'autore discute le diverse definizioni di e-commerce, proponendo una completa tassonomia, e sviluppa un'analisi dei frameworks proposti in letteratura. In particolare, analizza vantaggi e svantaggi dell'e-commerce e utilizza tre dimensioni per classificare le nuove aziende che operano nella nuova economia, ossia i processi e i sistemi di integrazione, il tipo di informazioni utilizzate e la creazione della comunità di utenti. L'analisi integrata di questi aspetti e dei frameworks porta l'autore ad individuare gli effetti sul mercato immobiliare nel breve, medio e lungo periodo e i cambiamenti attesi all'interno delle società immobiliari.

Il capitolo curato da Visconti, invece, prende in considerazione il rapporto tra valutazione e programmi territoriali di sviluppo locale. L'autore discute il ruolo della valutazione in campo urbanistico e, specificatamente, la capacità di selezionare i programmi da perseguire in funzione degli obiettivi predeterminati.

In particolare, il saggio prende in considerazione il complesso sistema di tecniche atte ad analizzare i possibili esiti delle iniziative, privilegiando l'approccio 'economico - immobiliare' applicabile ai diversi strumenti di sviluppo locale. Infine propone un Osservatorio Immobiliare in grado di analizzare le principali ricadute delle decisioni urbanistiche e di verificare il cambiamento di livello dello sviluppo locale in base all'analisi dei valori nel campo dell'estimo fondiario e immobiliare (i prezzi immobiliari, l'assorbimento dei prodotti, la dinamicità nelle transazioni, la crescita della domanda, ecc.).

Il saggio di Mambelli si occupa della valutazione nell'ambito dei Programmi complessi di riqualificazione urbana e di trasformazione territoriale, e in particolare, dei Programmi per la riqualificazione urbana e lo sviluppo sostenibile del territorio (Prusst), per la cui predisposizione è richiesto l'apporto di precise procedure di valutazione, sia in fase di formulazione della proposta, sia nella successiva fase di definizione del programma.

L'esigenza di definire una metodologia di valutazione idonea per ricercare la fattibilità di questi programmi strategici costituisce l'obiettivo principale dello studio, attraverso l'integrazione di un'ana-

lisi finanziaria con un approccio multi-dimensionale, che consente di tenere conto delle ricadute ambientali e sociali dei progetti. L'autore propone di utilizzare la metodologia CIE, *Community impact evaluation*, che prevede la predisposizione di una matrice di bilancio sociale per tutti i gruppi sociali coinvolti dal progetto. Il saggio illustra l'applicazione del metodo CIE al Prusst della regione Emilia-Romagna denominato "Corridoio intermodale Forlì-Forlimpopoli", al fine di ordinare i progetti relativi alla riqualificazione delle aree dismesse della città di Forlì, secondo le preferenze espresse dai diversi settori della comunità locale.

Il saggio successivo, di Ghiara e Cristoforetti, riguarda la gestione del conflitto nelle politiche territoriali. Con riferimento al progetto della "Carta dei Conflitti Urbani", sviluppato dall'Amministrazione Comunale di Genova, gli autori propongono una riflessione sul tema del rapporto tra gestione del conflitto e costruzione di Institutional Capacity nell'ambito di processi di trasformazione territoriale.

Da una parte, sono descritti sinteticamente i principali risultati relativi ad un caso di studio (the Gate-Torino Porta Palazzo), dall'altra, sono presentati i primi risultati del progetto della Carta dei Conflitti Urbani, incentrati sul rapporto tra formalizzazione del tema del conflitto come risorsa territoriale e attività ordinaria dell'amministrazione.

Il contributo di Giaccaria, invece, è interamente dedicato al tema della gestione delle risorse culturali in un'ottica di efficienza economica. In particolare, viene illustrata la stima della disponibilità a pagare per il complesso sabaudo (parco e castello) di Racconigi sviluppata in base ad un'indagine su campioni rappresentativi di popolazione che esprimono la domanda culturale. Il metodo di *contingent valuation* è utilizzato a scopo previsionale, per indirizzare le scelte meta-progettuali. I risultati dello studio consentono una interessante riflessione sulla determinazione del beneficio sociale ricavabile da politiche alternative di conservazione/fruizione e sulla scelta del mezzo di pagamento (quota associativa, biglietto d'ingresso, contributo una tantum).

Il saggio sviluppato da Bottero riguarda l'analisi costi benefici e, in particolare, i problemi della monetizzazione degli aspetti ambientali. L'autore discute la validità del metodo per quanto riguarda la valutazione di progetti con ricadute sull'ambiente e sul territorio. In particolare, analizza due problemi: la difficoltà della quantificazione monetaria dei beni e servizi di carattere ambientale e la definizione di un tasso di sconto opportuno.

Infine, il capitolo curato da Valle è incentrato sulla valutazione della qualità urbana e territoriale attraverso un sistema di indicatori ambientali. L'obiettivo dello studio è di esprimere un giudizio sulla qualità indotta dalle trasformazioni dell'ambiente naturale e costruito sviluppando procedure integrate in grado di aiutare i processi decisionali. Il capitolo approfondisce, in particolare, le caratteristiche e l'utilizzo degli indicatori di sostenibilità sia in riferimento alle pressioni che influenzano il mercato immobiliare, sia in riferimento ad un caso applicativo di pianificazione del territorio: il Piano Territoriale Provinciale di Asti.

A conclusione del volume, Brandon discute le principali direzioni di sviluppo della ricerca scientifica nel campo delle costruzioni, a livello internazionale. In particolare, l'autore, dopo aver introdotto il concetto di "paradigma scientifico", inteso, sulla scia di Kuhn, come il modello prevalente di riferimento per ricercatori e scienziati in un dato periodo storico, si sofferma su alcune principali tematiche di ricerca nel settore delle costruzioni, tra le quali la stima dei costi e i contratti di appalto, il supporto informatico, la previsione dei costi futuri, i metodi costruttivi, le modifiche contrattuali, la progettazione assistita al computer, la sostenibilità. Di ciascuna tematica presenta l'attuale modello scientifico di riferimento, la direzione di sviluppo e il cambiamento di paradigma scientifico. Particolare enfasi viene posta sulle modifiche indotte sul settore delle costruzioni dall'utilizzo delle nuove tecnologie e da Internet, benché queste modifiche, secondo l'autore, siano state inizialmente solo marginali, come supporto per attività convenzionali (quali la progettazione preliminare e il computo). Le direzioni di ricerca sono rivolte soprattutto alla innovazione dei processi, più che dei prodotti, e ai problemi che la considerazione di uno sviluppo sostenibile comporta in termini di scelte economiche e di decisioni di investimento.

Riferimenti bibliografici

Barbanente A. (a cura di), 1989, *Metodi di Valutazione per la Pianificazione Urbana e Regionale*, IRIS-CNR, vol.6, Bari

Bentivegna V., Curwell S., Deakin M., Lombardi P. e Nijkamp P., 2002, "A vision and methodology for integrated sustainable urban development: BEQUEST", *Building Research and Information*, BRI, vol. 30, n. 2

BEQUEST - Building Environment Quality Evaluation for Sustainability through Time Network, 2001, *Final Report 2000-01*, EC Environment and Climate Research Programme, Theme 4: Human Dimensions & Environmental Change, Directorate D - RTD Actions: Environment - E.U. DG12

Bobbio L. e Zeppetella A., 1999, *Perché proprio qui? Grandi opere e opposizioni locali*, Angeli, Milano

Brandon P.S., Lombardi P. e Bentivegna V. (a cura di), 1997, *Evaluation of the Built Environment for Sustainability*, E&FN Spon, London

CIB W82, 1996, *Sustainable development and the future of construction*, CIB Report, Publication 225

Commission for the European Communities (CEC), 1993, *Fifth Environmental Action Programme*: <http://www.europa.eu.int/comm./environment/actionpr.htm>

Commission for the European Communities (CEC), 1998, *Sustainable Urban Development in the European Union – a Framework for Action*, <http://www.inforegio.cec.eu.int/urban/forum/src/paper03.htm>

NUVV – Nuclei di valutazione e verifica degli investimenti pubblici, 2001, *Guida alla certificazione degli Studi di fattibilità di cui alla L.144/99*, Conferenza delle Province Autonome e delle Regioni

CRISP, 2001, <http://crisp.cstb.fr>

Curwell S. e Cooper I., 1998, The implication of urban sustainability, in *Building Research & Information*, vol.26, n.1

Curwell S. e Lombardi P., 1999, Riqualificazione urbana sostenibile, *Urbanistica*, n. 112

de Raadt J.D.R., 1994, Expanding the Horizon of Information Systems Design, *System Research*, vol.2, n.3

Deakin M., Curwell S. e Lombardi P., 2002 (a), BEQUEST: Sustainability Assessment, the Framework and Directory of Methods, *International Journal of life Cycle Assessment*, n. 6

- Deakin M., Mitchell G. e Lombardi P., 2002 (b), Valutazione della sostenibilità: una verifica delle tecniche disponibili, in *Urbanistica*, n.118
- European Green Building Forum, 2001, <http://www.egbf.org>
- European Sustainable Cities and Towns Campaign, 2001, <http://www.sustainable-cities.org/>
- Forte C., 1973, *Elementi di estimo urbano*, Milano
- Fusco Girard L. e Nijkamp, P. (a cura di), 1997, *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile*, Angeli, Milano
- Fusco Girard L., 1987, *Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione*, Angeli, Milano
- Gajo P. e Miccoli S. (a cura di), 1999, *Valori immobiliari, catasto e fiscalità*, CeSET, Firenze
- Grillenzoni M. e Grittani G., 1990, *Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Calderini, Bologna (2ª edizione, 1994)
- Lichfield N., 1996, *Community Impact Analysis*, UCL Press, London
- Lichfield N., Barbanente A., Borri D., Kakee A. and Prat A. (a cura di), 1998, *Evaluation in Planning. Facing the challenge of complexity*, Kluwer Acc. Press, Dordrecht
- Lombardi P.L. e Basden A., 1997, Environmental Sustainability and Information Systems, *Systems Practice*, vol. 10, n. 4
- Lombardi P. e Micelli E. (a cura di), 1999, *Le misure del piano*, Angeli, Milano
- Lombardi P., 2001, Responsibilities toward the coming generation forming a new creed, *Urban Design Studies*, vol.7
- Medici G., 1955, *Principi di Estimo*, Calderini, Bologna
- Mitchell G., May A. e McDonald A., 1995, PICABUE: a methodological framework for the development of indicators of sustainable development, *International Journal of Sustainable Development World Ecology*, vol. 2
- Nijkamp P. e Pepping G., 1998, A meta-analytic evaluation of sustainable city initiatives, *Urban Studies*, vol. 35
- OECD, 1994, *Environmental Indicators*, Organisation for Economic Cooperation and Development, Paris
- Palmer J., Cooper I. e van der Vost R., 1997, Mapping out fuzzy buzzwords - who sits where on sustainability and sustainable development, *Sustainable Development*, vol. 5, n. 2
- Perin P. (a cura di), 2001, Mercato è innovazione, *Consulente Immobiliare*, Supplemento al n. 658
- Realfonzo A. (a cura di), 1992, *La valutazione nella pianificazione urbana e regionale*, vol.II, Quaderno IRIS n.8

Roscelli R. (a cura di), 2002, *Mercato immobiliare, innovazione e gestione dei catasti urbani*, Quaderno CeSET n.7 (in corso di stampa)

Simonotti M., 1997, *La stima immobiliare*, UTET, Torino

Sirchia G. (a cura di), 2000, *La valutazione economica dei beni culturali*, Carocci, Roma

Stanghellini S., 1998, *Il Catasto dei Comuni*, Maggioli, Rimini

Stanghellini S. e Stellin G. (a cura di), 2002, *L'analisi del valore immobiliare nella prospettiva di un catasto dei valori*, *Urbanistica Dossier*, n.43

Stellin G. e Rosato P., 1998, *La valutazione economica dei beni ambientali*, Utet, Torino

UNCED - United Nations Conference on Environment and Development, 1992, *Earth Summit 92 (Agenda 21)*, Regency Press, London

UNCHS - United Nations Conference for Human Settlement, 1996, *Habitat II*, Istanbul

UNCSD - - United Nations Conference on Sustainable Development, 1996, *CSD Working List of Indicators*, United Nations Division for Sustainable Development, <http://www.un.org/esa/sustdev/worklist.htm>

WCED - World Commission on Environment and Development, 1987, *Our Common Future (The Brundtland Report)*, Oxford University Press, Oxford.